



HEULE

MAKELAARDIJ



OOSTERDUINWEG 24

Aerdenhout





RIANT EN INSTAPKLAAR FAMILIEHUIS MET ROYALE LEEFRUIMTES, ZES SLAAPKAMERS, ZONNIGE TUIN EN EEN PERFECTE LIGGING TUSSEN STAD, STRAND EN NATUUR

Deze moderne en instapklare twee-onder-een-kapwoning van circa 248 m² biedt een zee aan ruimte en staat op een royaal perceel van 632 m². De lichte woonkamer van circa 67 m² nodigt uit tot meerdere gezellige zithoeken en loopt via twee doorgangen over in de riante woonkeuken van 35 m² – een heerlijke centrale plek om samen te koken, tafelen en genieten. De openslaande deuren zorgen ervoor dat de tuin in elk seizoen een verlengstuk van het huis vormt, waardoor binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen.

Naast de royale leefruimte is de woning voorzien van een praktische berging/wasruimte, zes slaapkamers, twee complete badkamers en een ruime bergvliering. De aangelegde tuin rondom de woning biedt voor ieder wat wils: speelplekken voor kinderen, voldoende bergruimte voor fietsen en tuinmeubilair, én meerdere terrassen die uitnodigen tot ontspannen of uitgebreid dineren in de buitenlucht. De hoofdtuin ligt gunstig op het westen, waardoor lange zonnige middagen en sfeervolle avonden gegarandeerd zijn.

LIGGING

De Oosterduinweg bevindt zich in het hart van een kinderrijke buurt in Aerdenhout, waar rust en gezelligheid hand in hand gaan. De omgeving ademt charme en groen en maakt deel uit van de geliefde gemeente Bloemendaal. Op slechts vijf minuten fietsen ligt aan de Zandvoortselaan in Heemstede een veelzijdig aanbod aan hoogwaardige winkels voor de dagelijkse boodschappen. Voor wie het bruisende stadsleven zoekt, is het sfeervolle centrum van Haarlem binnen tien minuten fietsen bereikbaar, met gezellige winkelstraten, unieke boetiekjes, knusse cafés en uitstekende restaurants.

Aerdenhout biedt daarnaast volop mogelijkheden voor jonge gezinnen, met diverse kinderopvanglocaties en uitstekend basisonderwijs. Voor middelbaar onderwijs zijn er in de nabije omgeving – onder andere in Haarlem en Heemstede – ruime keuzemogelijkheden. Ook sport en ontspanning krijgen alle ruimte: van hockey- en tennisverenigingen tot uitgestrekte natuurgebieden zoals het prachtige Elswout, de duinen en het strand.

Het NS-station Heemstede-Aerdenhout ligt op slechts vijf minuten fietsen en zorgt voor snelle verbindingen naar Amsterdam, Den Haag en Rotterdam. Dankzij de gunstige ligging zijn Amsterdam, Schiphol en Den Haag bovendien binnen een half uur met de auto bereikbaar.





INDELING

Begane grond

Entree met hal, met ruime ingebouwde garderobekast en toilet. Vanuit de hal toegang tot de royale woonkamer van ca. 67 m² met volop ruimte voor meerdere zithoeken en twee doorgangen met dubbele deuren naar de riante woonkeuken van ca. 35 m², die van alle gemakken is voorzien. Naast de hoofdentree kan de woning tevens via de berging/wasmachineruimte betreed worden. Deze ruimte is thans ingericht als wasmachineruimte met kastenwand. Een vlizotrap geeft toegang tot een geheel bevoorde bergvliering van ca. 30 m².

Eerste verdieping

Overloop met vier slaapkamers, waaronder een ruime ouderslaapkamer met kamerbrede kastenwand. Dankzij de grote ramen zijn de kamers licht en uitnodigend. De complete badkamer beschikt over onder andere een inloopdouche, ligbad en wastafelmeubel. Op de overloop bevindt zich tevens een modern toilet.

Tweede verdieping

Ruime overloop met bergkast voorzien van CV-opstelling en mechanische ventilatie, twee comfortabele slaapkamers en een tweede complete badkamer met douche, toilet en wastafelmeubel.









PLATTEGRONDEN



Begane grond

Eerste verdieping

PLATTEGRONDEN



Tweede verdieping



Overzicht



WETENSWAARDIGHEDEN

- Voor indeling en maten verwijzen wij naar de plattegrond;
- Woonoppervlak ca. 248 m², bruto inhoud ca. 903 m³ (conform NEN 2580);
- Perceeloppervlak 632 m²;
- Energielabel B;
- Verwarming en warm water via Intergas HR CW5-ketel (2024);
- Zes slaapkamers en twee complete badkamers;
- Achtertuin gesitueerd op het westen;
- Schuur met overkapping voor fietsen en ruime berging;
- Oprit met afsluitbare toegangspoort en laadpaal;
- Bos op 5 minuten loopafstand;
- Haarlem centrum en het strand op fietsafstand;
- Aanvaarding en oplevering in overleg.



DE VOLGENDE CLAUSULES WORDEN OPGENOMEN IN DE KOOPOVEREENKOMST

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 35 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor o.a. de kwaliteit van de fundering, vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering evt aanwezigheid van enig ongedierte cq schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam, etc) en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht.

Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen op zowel zichtbare als onzichtbare plaatsen asbesthoudende stoffen/materialen verwerkt zijn. Bij eventuele verwijdering van de asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Milieuclausule

Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van de bodeminformatie van de Omgevingsdienst IJmond, d.d. 19 augustus 2025, dat met betrekking tot het onderhavige pand is afgegeven. Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de bodem en/of grondwater en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging.

Funderingsclausule

Verkoper is niet bekend met de status van de fundering, de grondwaterdekking en het draagvermogen van de fundering. Verkoper is tevens niet bekend met eventuele bacteriële aantasting van houten onderdelen van de fundering. Koper aanvaardt uitdrukkelijk de woning met fundering in de staat zoals deze is op de dag van ondertekening. Koper vrijwaart de verkoper van elke aansprakelijkheid ten aanzien van de funderingsconstructie.

Bouwkundige keuring

Koper verklaart door verkoper voldoende in de gelegenheid te zijn gesteld de woning in- en uitwendig (bouwkundig en technisch) te beoordelen.

Waterhuishoudingclausule

Koper verklaart bekend te zijn met de situatie betreffende het grondwaterpeil, mogelijk ontstaan als gevolg van gewijzigd duinwaterbeheer. Indien nu of in de toekomst hinder wordt ondervonden van de stand van het grondwater, vrijwaart koper verkoper van iedere aansprakelijkheid en schade hieruit voortvloeiende.

Klimaatclausule

Als gevolg van voortdurende hevige regenval kan wateroverlast ontstaan. Koper treft de noodzakelijke voorzorgsmaatregelen om schade als gevolg daarvan te voorkomen en/of te beperken. De verkoper is niet aansprakelijk voor schade voortvloeiende uit de instroom van (regen)water.

Notaris

De notariële eigendomsoverdracht zal plaatsvinden bij de notaris van de kopers keuze, mits deze is gelegen in de NVM regio Haarlem. Verkopers eventuele meerkosten (zoals reiskosten, notariële volmacht e.d.) als gevolg van kopers notariskeuze buiten dit gebied komen volledig voor rekening van koper.





INFORMATIE OVER HET DOEN VAN EEN BIEDING OP DEZE WONING

Informatie

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbidding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bieding. Voor het doen van een bieding raadt Heule Makelaardij geïnteresseerden aan een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop.

Amsterdams biedsysteem

Bij de verkoop van de woning wordt het Amsterdams biedsysteem gebruikt. Er is pas sprake van onderhandeling wanneer op het eerste bod van een kandidaat koper een tegenvoorstel van verkoper volgt. In deze fase wordt er niet met andere kandidaten onderhandeld. Er wordt echter wel bezichtigd. De verkopend makelaar kan pas met andere kandidaten onderhandelen wanneer de onderhandeling met de eerste kandidaat op niets uitloopt. Wel kan men als tweede partij eenmalig een uiterste bieding doen. De eerste bidder wordt alsdan in de gelegenheid gesteld ook een uiterste bieding te doen. De verkoper bepaalt dan welke bidder de woning wordt gegund. Bij grote belangstelling kan de makelaar in overleg met de verkoper besluiten om een sluitingstermijn voor alle biedingen te hanteren. Belangstellenden worden dan in de gelegenheid gesteld om op een door de makelaar aangegeven datum en tijdstip éénmalig een uiterste bieding uit te brengen. De makelaar verstrekt geen gegevens aan derden over de hoogte van de geboden bedragen. Zolang er geen overeenstemming is bereikt zijn partijen niet aan elkaar gebonden.

Biedingen

Biedingen dienen te allen tijde schriftelijk bevestigd te worden aan ons kantoor. Dit kan per email (haarlem@heulemakelaars.nl) of per brief.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



INFORMATIE OVER HET DOEN VAN EEN BIEDING OP DEZE WONING

Erfdienstbaarheden

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via uw aankopend makelaar.

Koopakte

Nadat de overeenkomst is gesloten, wordt er door Heule Makelaardij een koopakte opgesteld. Behoudens nadere afspraken gelden hiervoor als basis de standaard regels, zoals voorkomend in de modelakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Maten en jaartallen

De opgegeven maten en jaartallen zijn indicatief. Derhalve kunnen er geen rechten aan worden ontleend.

Meetinstructie

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen, of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Oplevering

De woning wordt opgeleverd zoals gezien tijdens de bezichtiging.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht om het object te gunnen aan een gegadigde van zijn keuze.

Onderzoeksplicht

Hoewel er gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan worden uitgegaan dat het voorgenoemde slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijving etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die zij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers.

Ontbindende voorwaarden

Ontbindende voorwaarden worden alleen in de koopakte opgenomen indien deze uitdrukkelijk bij de bieding worden gemeld.

INFORMATIE OVER HET DOEN VAN EEN BIEDING OP DEZE WONING

Schriftelijke vastlegging

De partij die de koopovereenkomst als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de 5e werkdag nadat hij de koopovereenkomst ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Indien de partij die als eerste heeft ondertekend niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen, heeft deze partij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de tweede werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

Tekeningen/plattegronden

Eventueel in de brochure aanwezige tekeningen en/of plattegronden hoeven niet representatief te zijn voor de huidige indeling. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Voorbehoud financiering

Het voorbehoud van financiering wordt in de regel op 6 weken na het maken van de overeenkomst gesteld.

Waarborgsom

De waarborgsom of bankgarantie is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. De waarborgsom dient binnen 7 weken na het sluiten van de overeenkomst voldaan te worden.



HEULE

MAKELAARDIJ



Kantoor Haarlem
Frederikspark 1
2012 DA Haarlem
T 023 - 737 04 68

E haarlem@heulemakelaars.nl
W www.heulemakelaars.nl

Kantoor Amsterdam
De Lairesestraat 16
1071 PA Amsterdam
T 020 - 676 66 33

E info@heulemakelaars.nl
W www.heulemakelaars.nl



Alle rechten voorbehouden, niets in deze uitgave mag worden vervoelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever. De vermelde informatie in deze folder is van algemene aard en niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Deze folder is met zorg samengesteld, aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.